

Kiel – Wik

# Charmante Altbauwohnung in toller Lage von Kiel- Wik

Objektnummer: 24157005



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78,4 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24157005 - 24106 Kiel – Wik

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24157005 - 24106 Kiel – Wik

## Auf einen Blick

Objektnummer	24157005	Kaufpreis	325.000 EUR
Wohnfläche	ca. 78,4 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1900	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

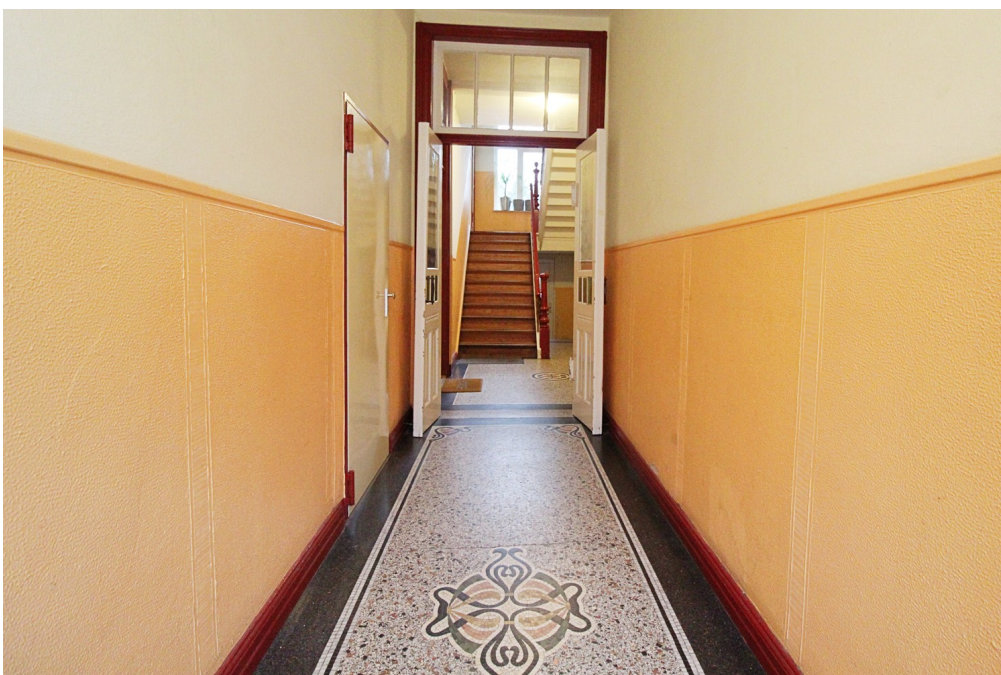
Objektnummer: 24157005 - 24106 Kiel – Wik

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	104.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.11.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1900

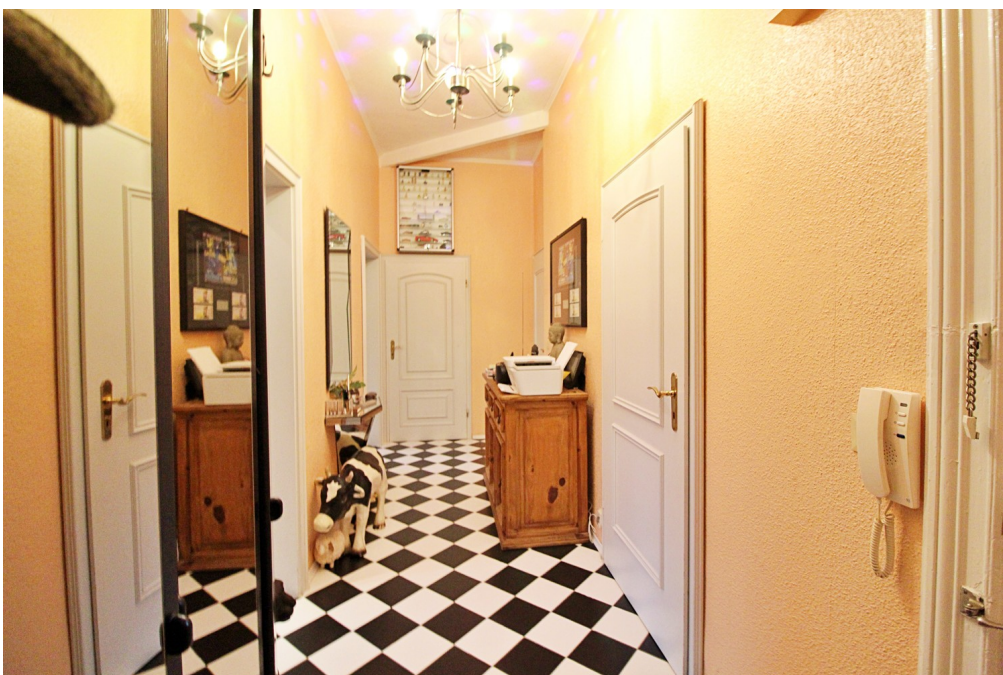
Objektnummer: 24157005 - 24106 Kiel – Wik

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157005 - 24106 Kiel – Wik

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157005 - 24106 Kiel – Wik

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157005 - 24106 Kiel – Wik

## Die Immobilie





Objektnummer: 24157005 - 24106 Kiel – Wik

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157005 - 24106 Kiel – Wik

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157005 - 24106 Kiel – Wik

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157005 - 24106 Kiel – Wik

## Die Immobilie



Objektnummer: 24157005 - 24106 Kiel – Wik

## Ein erster Eindruck

In einer zentralen und gefragten Wohngegend von Kiel erwartet Sie diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Jahr 1900 im 3. Obergeschoss eines soliden Massivbaus. Mit einer Wohnfläche von ca. 78,4 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie einen durchdachten Grundriss und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Vermietungen. Die Wohnung verfügt über insgesamt drei großzügige Zimmer, darunter ein Schlafzimmer, das Komfort und Ruhe bietet. Der offene Wohnzimmerbereich, der sich durch eine Schiebetür zum angeschlossenen Esszimmer erweitert, schafft eine einladende und gleichzeitig funktionale Raumatmosphäre. Die Einbauküche ist mit einem praktischen Abstellraum ausgestattet, der für zusätzliche Lagerungsmöglichkeiten sorgt und damit die alltägliche Organisation erleichtert. Das Vollbad ist sowohl mit einer Badewanne als auch einer Dusche ausgestattet, was Flexibilität und Komfort in der Nutzung gewährleistet. Zudem gehört ein gemütlicher Balkon zur Wohnung, der einen Blick auf den rückwärtigen Bereich bietet und somit ein angenehmes Ambiente für entspannte Stunden an der frischen Luft schafft. Ein weiterer Vorteil der Immobilie ist der große Kellerraum, der reichlich Stauraum bietet und dadurch die Wohnfläche effektiv entlastet. Optional besteht die Möglichkeit zur Anmietung eines Pkw-Stellplatzes, was in dieser zentralen Lage einen echten Mehrwert darstellt. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine effiziente Fernwärme, wodurch Sie sich auf einen modernen und nachhaltigen Wohnkomfort verlassen können. Die Ausstattung der Wohnung ist als normal einzustufen und garantiert einen soliden Standard, der alle notwendigen Anforderungen abdeckt. Die Lage im 3. Obergeschoss ermöglicht nicht nur einen schönen Ausblick, sondern auch eine angenehme Beleuchtung der Räume durch Tageslicht. Der Grundriss ist charmant gestaltet und lässt Raum für individuelle Einrichtungsideen. Die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln, macht die Lage besonders attraktiv. Ein großer Vorteil, der den Alltag erleichtert und für zusätzlichen Komfort sorgt. Interessenten, die eine zentral gelegene und zugleich mit Charme versehene Wohnung in einer beliebten Wohngegend suchen, sollten eine Besichtigung in Erwägung ziehen, um die vielfältigen Möglichkeiten und die angenehme Wohnqualität selbst zu erleben. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 24157005 - 24106 Kiel – Wik

## Ausstattung und Details

- zentrale und sehr beliebte Wohngegend
- Massivbau
- Pkw-Stellplatz optional möglich
- gemütlicher Balkon mit Blick hintenraus
- Wohnung mit Lage im 3. Obergeschoss
- charmanter und durchdachter Grundriss
- 3 großzügige Zimmer
- offener Wohnzimmerbereich mit Schiebetür zum Esszimmer
- Vollbad mit Dusche und Badewanne
- Einbauküche mit praktischem Abstellraum
- großer Kellerraum
- auch für Vermietung geeignet

Objektnummer: 24157005 - 24106 Kiel – Wik

## Alles zum Standort

Die Eigentumswohnung befindet sich in der beliebten Holtenauer Straße im Kieler Stadtteil Wik, einer der begehrtesten Lagen der Landeshauptstadt. Die Holtenauer Straße ist bekannt für ihre lebendige Atmosphäre mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, Cafés und Restaurants, die das urbane Lebensgefühl prägen. Der Stadtteil Wik bietet eine gelungene Kombination aus urbanem Wohnen und grüner Umgebung. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt der Nord-Ostsee-Kanal, der zu Spaziergängen und Radtouren einlädt, sowie der Botanische Garten der Universität Kiel. Die Nähe zur Kieler Förde und den Stränden macht die Wik besonders attraktiv für Naturliebhaber. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung ist die Kieler Innenstadt sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Fahrrad oder Auto in wenigen Minuten erreichbar. Zudem gibt es eine gute Anbindung an die B76, die schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte gewährleistet. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe, was die Lage besonders familienfreundlich macht. Die Kombination aus urbanem Flair, maritimem Charme und einer hohen Lebensqualität macht diese Wohnung in der Holtenauer Straße zu einem idealen Zuhause für alle, die das Leben in der Stadt mit einer ruhigen und naturnahen Umgebung verbinden möchten.

**Objektnummer: 24157005 - 24106 Kiel – Wik**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 104.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 24157005 - 24106 Kiel – Wik

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Großflecken 48 Neumünster  
E-Mail: [neumuenster@von-poll.com](mailto:neumuenster@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)